



K www.bluekey.gr

Υπεραξίες στα «πράσινα» γραφεία

Του ΜΑΚΗ ΘΕΟΔΩΡΑΤΟΥ

Η ανάπτυξη «πράσινων» κτιρίων γραφείων αποτελεί πλέον την κυρίαρχη τάση σε όλες τις αγορές των μεγάλων πόλεων - επιχειρηματικών κέντρων και εκσάτους εμφανίζεται και στην ελληνική αγορά, καθώς οι επενδυτικές εταιρείες ακίνητης περιουσίας (ΑΕΑΠ) αντιλαμβάνονται τις υπεραξίες που κρύβουν. Από την άλλη πλευρά αποτελούν προτεραιότητα για τις επιχειρήσεις, από τη στιγμή που τα θέματα της αειφορίας και της βιώσιμης ανάπτυξης βρίσκονται ψηλά στην ατζέντα των πολυεθνικών, ενώ η μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος της κάθε εταιρείας αποτελεί προτεραιότητα στην προσπάθεια εμφάνισης ενός τρόπου οργάνωσης και λειτουργίας πιο φιλικού προς το περιβάλλον. Και αυτό δεν συμβαίνει μόνο για διαφημιστικούς ή επικοινωνιακούς λόγους. Τα κριτήρια ESG, με τα οποία πλέον επέλγουν που θα επενδύσουν αρκετά θεσμικά, αποτελούν σαφή ατζέντα για τα εταιρεία.

Πέραν της υψηλής ενεργειακής απόδοσης που προσφέρουν οι τεχνολογίες εξοικονόμησης ενέργειας, ένα «πράσινο» κτίριο γραφείων εξασφαλίζει στην εταιρεία ανάπτυξης ή στον επενδυτή και αισθητά μεγαλύτερες αποδόσεις, καθώς εμφανίζει υψηλότερη τιμή πώλησης αλλά και εννοκλίσης. Σύμφωνα με την επικεφαλής του τμήμα έρευνας επαγγελματικών ακινήτων της Knight Frank, Βικτόρια Ορμοντ, για τα κτίρια γραφείων με πιστοποιητικό BREEM η τιμή πώλησης είναι αυξημένη κατά 10,5% σε σύγκριση με αντίστοιχα κτίρια χωρίς τη συγκεκριμένη πιστοποίηση. «Στην αγορά γραφείων του Λονδίνου, μία από τις μεγαλύτερες του κόσμου, τα βιοκλιματικά γραφεία αποτελούν την πρώτη επιλογή τόσο των μεγάλων μισθωτών όσο και των επενδυτών. Η βιωσιμότητα έχει εξελιχθεί σε πρωτεύον χαρακτηριστικό για την αγορά κτιρίων υψηλών προδιαγραφών, και σε πολλές περιπτώσεις επικρατεί και παραδοσιακών χαρακτηριστικών που ενίσχυαν την αξία ενός επαγγελματικού ακινήτου, όπως η τοποθεσία (location) ή η εγγύτητα σε σταθμό μετρό».

«Η επίδραση του πρόστιμου πιστοποιητικού είναι πλέον τεράστια στην αξιολόγηση ενός κτιρίου γραφείων», υπογραμμίζει η κ. Ορμοντ. «Μελετήσαμε τα στοιχεία 2.700 πράσινων -πώλησης και μισθώσεις- που πραγματοποιήθηκαν στην περιοχή του κεντρικού Λονδίνου την τελευταία 10ετία και τα αποτελέσματα είναι αποκαλυπτικά. Στα κτίρια με πιστοποιητικό αειφορίας και βιωσιμότητας BREEM η εννοκλία είναι αυξημένη από 3,7% έως και 12,3%, ανάλογος της αξιολόγησης που φέρει το πιστοποιητικό (Very Good, Excellent και Outstanding). Η αξιολόγηση αυτή είναι σημαντική για τους κμιστές του κτιρίου, και ίσως σημαντικότερη για τους επενδυτές και τις εταιρείες ανάπτυξης, καθώς διαμορφώνει σε μεγάλο βαθμό το εισόδημα που αποφέρει το κτίριο, στοιχείο καταλυτικό για τη διαμόρφωση της αξίας του», καταλήγει το στέλεχος της Knight Frank.

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Τα «πράσινα» κτίρια κάνουν τη δυναμική τους εμφάνιση και στην ελληνική αγορά. Το γεγονός ότι από την περίοδο 2015 και μετά έχουν ξεκινήσει ή δρομολογούνται επενδύσεις σε βιοκλιματικά κτίρια άνω των 600 εκατ. ευρώ είναι ενδεικτικό της δυναμικής που πλέον έχει η τάση των «πράσινων» κτιρίων. Ενδεικτικό, επίσης, είναι το γεγονός ότι το σύνολο των κτιρίων υψηλής ενεργειακής απόδοσης με τα σχετικά πιστοποιητικά έχουν εξασφαλίσει μισθωτά αρκετούς μήνες πριν από την ολοκλήρωση της κατασκευής τους, κάτι που δείχνει και το μεγάλο έλλειμμα ποικιλίας χώρων γραφείων που αντιμετωπίζει επί πολλά χρόνια η ελληνική αγορά.

Σύμφωνα με στοιχεία της εται-



Τα βιοκλιματικά κτίρια γραφείων με υψηλή βαθμίδα πιστοποίησης αειφορίας αποφέρουν έως και 12,3% υψηλότερα μισθώματα.

ρείας παροχής υπηρεσιών συμβόλων ακινήτων **Proptics**, από την περίοδο κατασκευάζονται «πράσινα» κτίρια γραφείων 109.520 τ.μ., ενώ στο στάδιο του σχεδιασμού βρίσκονται νέα κτίρια γραφείων συνολικής επιφάνειας 236.637 τ.μ.

Η Dimand Real Estate σε συνεργασία με την Avax Development πρόκειται να αναπτύξουν κτίριο γραφείων 57.450 τ.μ., με τα έργα να αναμένεται να ξεκινήσουν εντός του 2022. Από την πλευρά της η Prodea Investments ολοκληρώνει στην περιοχή του κτιρίου γραφείων The Element στην περιοχή της Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι (οδ. Φραγκοκκλησιάς 6), όπου θα μισθώσουν χώρους η Google και η Elpedison. Πρόκειται για επένδυση της τάξεως των 15 εκατ. ευρώ, με τη συνολική επιφάνεια του κτιρίου να διαμορφώνεται σε 14.000 τ.μ. Το κτίριο αναμένεται να πιστοποιηθεί κατά το πρότυπο LEED για τα χαρακτηριστικά υψηλής ενεργειακής απόδοσης που προσφέρει, υποθετώντας όλες τις σύγχρονες τεχνολογίες για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματός του.



Πρόσφατα η Prodea συμφώνησε να αποκτήσει και δύο νέα κτίρια γραφείων που θα αναπτύξει η Dimand σε Μάρουσι (πλάσιον του κόμβου της Αττικής Οδού) και Θεσσαλονίκη. Επίσης εξόφλησε πρόσφατα το 51% της εταιρείας που έχει συστήσει με την Dimand για την ανάπτυξη ενός συγκροτήματος γραφείων στη Λ. Συγγρού, επιφάνειας 15.600 τ.μ. (τα 8.000 τ.μ. έχουν πουληθεί ήδη στον όμιλο Generali). Το υπό κατασκευή συγκρότημα γραφείων θα πιστοποιηθεί επίσης κατά LEED.

Πάρκο γραφείων με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά θα αναπτύξει και η Novat Property AEAΠ του ομίλου ΒΙΟΧΑΛΚΟ στο ακίνητο της πρώην Kodak στο Μαρούσι, ενώ η Trastor AEAΠ θα κατασκευάσει βιοκλιματικό κτίριο γρα-



Dimand και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (ΕΒΡΔ). Η Prodea συμμετέχει με 30%, ενώ το υπόλοιπο 70% ελέγχεται από το σχήμα των Dimand - EBRD, που έχουν συνάψει στρατηγική συνεργασία για την ανάπτυξη επενδύσεων «πράσινου» χαρακτήρα.

Το επενδυτικό σχέδιο προβλέπει μια ανάπτυξη μεικτής χρήσης γραφείων και εμπορίου. Συγκεκριμένα, στο ισόγειο, στον πρώτο και τον δεύτερο όροφο πρόκειται για λειτουργήσουν εμπορικά καταστήματα επιφάνειας 7.000 τ.μ. Ειδικό στο ισόγειο έχει προβλεφθεί κι ένας χώρος προβολής κι ανάδειξης του τουριστικού προϊόντος του Πειραιά. Ο τρίτος όροφος θα περιλαμβάνει έναν Πολυκόρο Πολιτιστικών Λειτουργιών με χώρο εστίασης, ενώ από τον τέταρτο έως και τον 18ο όροφο θα αναπτυχθούν χρήσεις γραφείων, με τη συνολική εκτιμώμενη επιφάνεια να ανέρχεται σε 17.000 τ.μ.

Ο Πύργος του Πειραιά (φωτ. 1) αναμένεται να λειτουργήσει αρχές του 2023 και φιλοδοξεί να αποτελέσει το πιο «πράσινο» κτίριο της χώρας. Το ακίνητο των 24 ορόφων (πλέον δύο υπογείων), συνολικού ύψους 84 μέτρων και δομημένης επιφάνειας της τάξεως των 34.623 τ.μ., πρόκειται να λάβει πιστοποίηση αειφορίας ανάπτυξης βάσει του προγράμματος πιστοποίησης Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) σε βαθμίδα GOLD. Το συγκρότημα γραφείων στη Λ. Συγγρού (φωτ. 2) που αναπτύσσεται από καινού Prodea και Dimand Real Estate. Το κτίριο γραφείων The Element (φωτ. 3) στην περιοχή της Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι (οδ. Φραγκοκκλησιάς 6), όπου θα μισθώσουν χώρους η Google και η Elpedison. Αιχμή ανάπτυξης της Prodea Investments.



Τα βιοκλιματικά κτίρια: • Εμφανίζουν σημαντικά μειωμένο κόστος λειτουργίας. • Προσεκτικώς εύκολα εννοκλιού, οπότε δεν μειώνεται η απόδοση του κτιρίου. • Βελτιώνουν την παραγωγικότητα των εργαζομένων. • Το μειωμένο κόστος συντήρησης επιταχύνει την απόδοσή.